

WICEPREZES
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
MARIAN CICHOSZ

KGP – 4112-02-01/2013
S/13/004

WYSTĄPIENIE
POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/13/004 – Prywatyzacja Polskiego Holdingu Nieruchomości SA
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontrolerzy	Rafał Pikus, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli Nr 86869 z dnia 1 sierpnia 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1, 2)
Jednostka kontrolowana	Ministerstwo Skarbu Państwa ¹ ul. Krucza 36/Wspólna 6, 00-522 Warszawa.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Włodzimierz Karpiński – Minister Skarbu Państwa ² od 24 kwietnia 2013 r. Poprzednio funkcję Ministra Skarbu Państwa pełnili Pan Mikołaj Budzanowski, w okresie od 18 listopada 2011 r. do 24 kwietnia 2013 r. oraz Pan Aleksander Grad w okresie od 16 listopada 2007 r. do 17 listopada 2011 r. (dowód: akta kontroli str. 3, 4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości³, działania Ministra Skarbu Państwa związane z przygotowaniem i realizacją procesu prywatyzacji Spółki.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Proces prywatyzacji Polskiego Holdingu Nieruchomości SA⁴ trwał 18 miesięcy, poczynając od podjęcia przez Ministra SP decyzji o prywatyzacji Spółki, do jej debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA⁵ w dniu 13 lutego 2013 r. Długość tego okresu wynikała z jednej strony z zawieszenia procesu prywatyzacji, w związku z niekorzystnymi warunkami rynkowymi w pierwotnie zaplanowanym terminie debiutu giełdowego Spółki, z drugiej zaś – z długotrwałego przygotowania prospektu emisyjnego przed jego zatwierdzeniem przez Komisję Nadzoru Finansowego. NIK pozytywnie ocenia fakt, że ostatecznie ustalony termin debiutu giełdowego umożliwił sprzedaż akcji Spółki w okresie wzrastającego trendu cen na giełdzie. Cena sprzedaży akcji PHN SA została ustalona przez Ministra SP na poziomie zapewniającym sprzedaż całego pakietu oferowanych akcji.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały przede wszystkim na nierzetelnej współpracy w procesie prywatyzacji pomiędzy departamentami MSP: Departamentem Rynków Kapitałowych odpowiedzialnym za przygotowanie i przeprowadzenie prywatyzacji Spółki, a Departamentem Nadzoru Właścicielskiego odpowiedzialnym za nadzór właścicielski nad Spółką. Konsekwencją był brak reakcji Ministra SP na zidentyfikowane i przedstawione w prospekcie emisyjnym istotne ryzyka, zwłaszcza finansowe, związane z prywatyzacją Spółki.

¹ Dalej także: Ministerstwo SP, MSP.

² Dalej także: Minister, Minister SP.

³ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

⁴ Dalej: PHN SA lub Spółka.

⁵ Dalej: GPW.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1 Sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad PHN SA.

Opis stanu
faktycznego

Spółka PHN SA, o kapitale zakładowym 100 tys. zł, została utworzona przez Ministra SP w dniu 25 marca 2011 r. pod ówczesną nazwą Grupa PHN SA. Następnie, w dniu 5 lipca 2011 r., Minister wniósł do Spółki udziały i akcje firm: Budexpo Sp. z o.o., Intraco SA oraz Polskiego Holdingu Nieruchomości SA⁶, podwyższając kapitał zakładowy do 40 000 tys. zł. W grudniu 2011 r. do Grupy PHN SA Minister wniósł ponadto akcje i udziały firm: Dalmor SA i Wrocławskiego Centrum Prasowego Sp. z o.o., podwyższając kapitał zakładowy Spółki do 43 384 tys. zł. Od 25 kwietnia 2012 r. Grupa PHN SA działa pod nazwą Polski Holding Nieruchomości SA.

Powstanie Spółki było pierwszym etapem realizacji przez MSP projektu konsolidacji spółek branży nieruchomości należących do Skarbu Państwa. Projekt przewidywał m.in. utworzenie jednego dużego podmiotu ze spółek, których głównym przedmiotem działalności było zarządzanie nieruchomościami lub głównymi aktywami były nieruchomości, utworzenie atrakcyjnej spółki nieruchomościowej niebędącej deweloperem oraz – docelowo - wprowadzenie akcji Spółki na GPW i ich sprzedaż.

Wysokość miesięcznych wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej (dalej: RN) oraz członków Zarządu PHN SA (z wyjątkiem Prezesa Zarządu), ustalonych uchwałami Walnego Zgromadzenia (dalej: WZ)⁷ oraz wysokość miesięcznego wynagrodzenia Prezesa Zarządu, ustalone, zgodnie ze Statutem Spółki, w oświadczeniu Ministra SP⁸, nie przekraczały progów określonych w art. 8 pkt. 3 i 8 *ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagrodzeniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi*⁹. Wysokość miesięcznego wynagrodzenia członków Zarządu została określona przez WZ jako równowartość 5,8 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu została ustalona przez Ministra SP jako sześciokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

(dowód: akta kontroli str. 132-174, 1219-2252)

Minister SP, działający jako WZ, czterokrotnie dokonywał zmian składu RN. W jednym przypadku, po prywatyzacji, w skład RN powołano osobę wskazaną przez akcjonariusza mniejszościowego - firmę Aviva¹⁰. Kandydaci na członków RN wskazywani byli przez Ministra SP, po przeprowadzeniu postępowań na zasadach określonych w *zarządzeniu Nr 45 Ministra Skarbu Państwa z dnia 6 grudnia 2007 r.*¹¹

⁶ Spółka powstała w dniu 22 kwietnia 2011 r. z połączenia firm Dipservice SA, Ton Agro SA, Kaskada Sp. z o.o., Argo SA, COBO Sp. z o.o., Składnica Księgarska Sp. z o.o. Od dnia 30 marca 2012 r. Spółka ta działa pod nazwą Warszawski Holding Nieruchomości SA.

⁷ Uprawnienia Walnego Zgromadzenia wykonywał Minister Skarbu Państwa. Uchwała Nr 1 NWZ z dnia 23 maja 2011 r. ustalająca wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej spółki Grupa PHN SA, uchwała Nr 2 NWZ z dnia 16 sierpnia 2011 r. ustalająca wynagrodzenie członków zarządu spółki (z wyjątkiem Prezesa Zarządu).

⁸ Z dnia 16 sierpnia 2011 r.

⁹ Dz. U. z 2013 r. poz. 254 ze zm. Dalej: *ustawa kominowa*.

¹⁰ Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA.

¹¹ *Zarządzenie Nr 45 Ministra Skarbu Państwa z 6 grudnia 2007 r. w sprawie zasad i trybu doboru kandydatów do składu rad nadzorczych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa oraz rad nadzorczych innych podmiotów prawnych nadzorowanych przez Ministra Skarbu Państwa.*

Ponadto, Minister SP w dniu 8 października 2013 r., działając na podstawie § 32 ust. 2 Statutu spółki PHN SA, w drodze pisemnego oświadczenia powołał w skład Rady Nadzorczej jedną osobę – pracownika Ministerstwa SP.

Spółka przekazywała wymagane przez Ministerstwo SP informacje dotyczące jej działalności i osiąganych wyników finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 1219-1241, 1282-1286, 2006, 2007, 2192, 2193, 2202-2214, 2253-2255, 3074, 3094)

Uwagi
dotyczące badanej
działalności

Rada Nadzorcza Spółki nie wyegzekwowała od Zarządu opracowania rocznego planu rzeczowo-finansowego na 2011 r., o którym mowa w § 19 ówczesnie obowiązującego Statutu Spółki. Wynikało to z faktu, że Spółka funkcjonowała dopiero od 25 marca 2011 r., a tworzenie jej struktur organizacyjnych miało miejsce w drugiej połowie roku, po wniesieniu do niej aportem pierwszych spółek zależnych w lipcu 2011 r. W ocenie NIK, powyższa okoliczność nie może tłumaczyć tolerancji RN wobec niedopełnienia przez Zarząd statutowego obowiązku.

Pozytywna.

Ocena cząstkowa

2 Przebieg procesu prywatyzacji Polskiego Holdingu Nieruchomości SA.

Działania poprzedzające prywatyzację PHN SA.

Opis stanu
faktycznego

Plan prywatyzacji obejmujący lata 2008-2011¹² zakładał prywatyzację pięciu spółek z branży nieruchomości (Towarzystwo Obrotu Nieruchomościami AGRO SA, Składnica Księgarska Sp. z o.o., Intraco SA, Dalmor SA i Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.). W związku z nieudanymi próbami prywatyzacji trzech spośród nich, MSP w oparciu o analizy doradców, przyjęło w 2010 r. projekt konsolidacji spółek nieruchomościowych, w wyniku którego ukształtowana została obecna grupa kapitałowa PHN SA, a jej prywatyzacja była ostatnim założonym elementem (ujętym w *Planie Prywatyzacji na lata 2012 – 2013* przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 27 marca 2012 r.).

(dowód: akta kontroli str. 1219-1803, 3074)

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Przygotowanie prywatyzacji i działania Ministerstwa związane z ofertą publiczną.

Opis stanu
faktycznego

Przygotowanie i prowadzenie czynności związanych ze zbyciem akcji Skarbu Państwa na giełdowym rynku regulowanym wykonywał w MSP Departament Rynków Kapitałowych¹³, a od dnia 8 października 2013 r. Departament Przekształceń Własnościowych i Prywatyzacji¹⁴. Minister SP w dniu 21 grudnia 2012 r. udzielił Podsekretarzowi Stanu Panu Pawłowi Tamborskiemu pełnomocnictwa do reprezentowania Skarbu Państwa we wszelkich czynnościach faktycznych i prawnych związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem pierwszej oferty publicznej¹⁵ akcji PHN SA.

(dowód: akta kontroli str. 5-8, 334-339, 812)

¹² Załącznik Nr 1 do *Planu prywatyzacji* przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 22 kwietnia 2008 r.

¹³ Dalej: DRK.

¹⁴ Dalej: DPWiP.

¹⁵ Dalej także: IPO – *Initial Public Offering*.

Minister SP zaakceptował rekomendację¹⁶ dotyczącą wszczęcia procesu prywatyzacji spółki PHN SA w trybie art. 33 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji¹⁷. Równocześnie Minister SP, na podstawie § 8 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie analiz spółki przeprowadzanych przed zaoferowaniem do zbycia akcji należących do Skarbu Państwa¹⁸ odstąpił od sporządzenia analizy mającej na celu oszacowanie wartości przedsiębiorstwa Spółki, w tym ustalenia sytuacji prawnej jej majątku, na rzecz wyceny sporządzonej zgodnie z globalnymi standardami prowadzenia pierwszych ofert publicznych – czyli wyceny określonej na podstawie księgi popytu.

Pierwotny harmonogram działań związanych z prywatyzacją PHN SA, zaakceptowany przez Ministra Skarb Państwa w dniu 10 maja 2012 r.¹⁹, zakładał: zakończenie budowy księgi popytu inwestorów instytucjonalnych, ustalenie i opublikowanie ceny sprzedaży dla inwestorów ostatecznej liczby akcji oferowanych w ramach oferty do 10 lipca 2012 r. Jako pierwszy dzień notowań akcji na GPW przyjęto 19 lipca 2012 r. Oferowane do sprzedaży akcje miały być podzielone na transze dla inwestorów instytucjonalnych, indywidualnych oraz dla inwestora branżowego. Z uwagi na niekorzystną sytuację rynkową, Minister SP zaakceptował w dniu 21 czerwca 2012 r. rekomendację²⁰ przesunięcia debiutu giełdowego Spółki na koniec III kwartału 2012 r., pod warunkiem poprawy sytuacji na rynkach finansowych. Ostateczny harmonogram prywatyzacji został zaakceptowany w dniu 21 stycznia 2013 r. Ustalono w nim, że pierwszy dzień notowań akcji PHN SA nastąpi nie później niż 13 lutego 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 359-366, 375-506)

Wniosek o zatwierdzenie Prospektu emisyjnego PHN SA złożono do Komisji Nadzoru Finansowego²¹ w dniu 18 maja 2012 r. W dniu 25 czerwca 2012 r., KNF na wniosek Emitenta i Wprowadzającego²², zawiesiła postępowanie w tej sprawie. Postępowanie wznowiono w dniu 17 grudnia 2012 r. Prospekt emisyjny PHN SA został zatwierdzony przez KNF decyzją z dnia 18 stycznia 2013 r. Ponadto KNF zatwierdziła aneks Nr 1 do Prospektu, w dniu 22 stycznia 2013 r. (dotyczył ustalenia ceny maksymalnej akcji spółki PHN SA) oraz aneks Nr 2, w dniu 4 lutego 2013 r. (dotyczący zmian w rozdziale „Istotne informacje – Raport z wyceny – Pomiary powierzchni najmu brutto (GLA²³)”.

(dowód: akta kontroli str. 671-811)

Akcjonariusz Sprzedający (Minister SP) zaoferował do sprzedaży 10 846 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1 zł za akcję, co stanowiło 25% ogólnej liczby akcji Spółki (43 384 003). Uprawnionymi do nabycia akcji byli inwestorzy indywidualni i instytucjonalni. Minister SP, akceptując notatkę departamentu DRK z 21 grudnia 2012 r.²⁴, zatwierdził liczbę akcji PHN SA oferowanych do sprzedaży w ramach IPO i przeprowadzenie prywatyzacji PHN SA w dwóch etapach: przez upublicznienie Spółki – IPO, a następnie sprzedaż znacznego pakietu akcji

¹⁶ Notatka DRK Nr MSP/DRK/661/11 (DRK-PF-420-5/11) z 25 sierpnia 2011 r.

¹⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 216 ze zm. Dalej: *ustawa o kip*.

¹⁸ Dz. U. z 2011 r. Nr 114, poz. 663.

¹⁹ Notatka DRK Nr MSP/DRK/341/12 (DRK-PF-420-5/11) z 9 maja 2012 r.

²⁰ Notatka DRK Nr MSP/DRK/470/12 (DRK-PF-420-5/11) z 13 czerwca 2012 r.

²¹ Dalej: KNF.

²² Emitent – PHN SA, Wprowadzający – Minister SP.

²³ Ang. *Gross Leasable Area*.

²⁴ Notatka departamentu DRK Nr MSP/DRK/1123/12 z 21 grudnia 2012 r.

spółki w trybie publicznym, bez konieczności występowania o zgodę do Rady Ministrów. Doradcy finansowi w procesie IPO Spółki, przedstawili Ministrowi SP rekomendowany przedział cenowy sprzedaży akcji PHN SA od 19 zł do 24 zł za akcję, przy wartości rynkowej całej spółki od 824,3 mln zł do 1 041,2 mln zł. Cena akcji została ustalona przy spodziewanym dyskoncie²⁵ w przedziale od 40,5% do 52,9%, w stosunku do wartości aktywów netto Spółki, oszacowanej przez doradców finansowych na 1 750 mln zł²⁶ (na koniec III kw. 2012 r.). Minister SP w dniu 21 stycznia 2013 r. ustalił cenę maksymalną jednej akcji PHN SA na poziomie 26 zł oraz cenę minimalną jednej akcji na poziomie 20 zł. W dniu 4 lutego 2013 r. Minister SP zaakceptował: cenę sprzedaży akcji PHN SA na poziomie 22 zł, podział transzy akcji dla inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych oraz główne kryteria i zasady przydziału akcji inwestorom instytucjonalnym. Ustalając cenę sprzedaży akcji, Minister SP oparł się na danych dotyczących budowy księgi popytu²⁷, przekazanych przez doradców finansowych w procesie IPO. W dniu 1 lutego 2013 r. księga popytu miała całkowite pokrycie przy cenie jednej akcji 20 zł. Na dzień 4 lutego 2013 r. pokrycie popytu przy cenie 22 zł wynosiło ok. 33,7 mln akcji i było ponad trzykrotnie większe od liczby akcji przewidzianej w ofercie. Popyt inwestorów instytucjonalnych stanowił przy tym 334% przewidywanej transzy dla tej grupy, natomiast zapisy inwestorów indywidualnych dotyczyły tylko 27% oferty. Oszacowano, że przy podniesieniu ceny za jedną akcję do 22,50 zł, popyt inwestorów instytucjonalnych zmalałby do ok. 3,43 mln akcji, co oznaczało pokrycie księgi popytu zaledwie w 37%.

W pkt 1.1.2 Umowy z dnia 22 stycznia 2013 r. o gwarantowanie oferty²⁸ ustalono, że ostateczna cena akcji oferowanych oraz ostateczna liczba akcji, które zostaną zaoferowane ustalona zostanie przez Akcjonariusza Sprzedającego, w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami²⁹ i Współtworzącymi Księgę Popytu. Porozumienie to zostało zawarte, zgodnie z harmonogramem, w dniu 4 lutego 2013 r. pomiędzy Akcjonariuszem Sprzedającym, Emitentem oraz Globalnymi Współkoordynatorami i Współtworzącymi Księgę Popytu. Ustalono cenę jednej akcji na 22 zł oraz ostateczną całkowitą liczbę akcji oferowanych - 10 846 tys., w tym inwestorom instytucjonalnym 9 219,1 tys., a inwestorom indywidualnym 1 626,9 tys. Wartość oferty wynosiła 238 612 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 367-370, 435-528, 881-1004, 3075-3092)

W dniu 4 lutego 2013 r. Podsekretarz Stanu Pan Paweł Tamborski zaakceptował wstępną listę przydziału akcji. Spośród 53 inwestorów instytucjonalnych, akcje przydzielono 38, którzy zaoferowali cenę zakupu akcji równą lub wyższą od ustalonej ceny sprzedaży. Stopień redukcji zgłoszonych zapisów wynosił od 34% do 89%, przy czym dla inwestorów krajowych zawierał się w granicach od 56% do 89%, a dla inwestorów zagranicznych od 34% do 85%. Zasady i kryteria, którymi kierowało się

²⁵ Redukcja ceny emisyjnej akcji w stosunku do ceny akcji ustalonej na podstawie wartości księgowej przedsiębiorstwa Spółki.

²⁶ Przy szacunkowej wartości PHN SA 1 750 mln zł, wartość jednej akcji wynosiła 40,34 zł.

²⁷ Budowa księgi popytu trwała od 23 stycznia 2013 r. do 4 lutego 2013 r. Współtworzącymi Księgę Popytu byli Dom Inwestycyjny BRE Bank SA, Dom Maklerski BZ WBK SA, Dom Maklerski PKO BP oraz Wood & Co.

²⁸ Umowa pomiędzy MSP oraz Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. a Citigroup Global Markets Limited, Deutsche Bank AG, UBS Limited, Société Générale, BRE Bankiem SA, Bankiem Zachodnim WBK SA, Domem Maklerskim PKO Banku Polskiego i Wood & Company Financial Services a.s., Domem Maklerskim Banku Handlowego S.A, Domem Inwestycyjnym BRE Banku SA oraz Domem Maklerskim BZ WBK SA.

²⁹ Globalni Współkoordynatorzy to: Deutsche Bank O/Londyn, Societe Generale Corporate & Investment Banking oraz UBS Investment Bank.

MSP dokonując przydziału akcji inwestorom instytucjonalnym przedstawione zostały w notatce dla Ministra Skarbu Państwa, sporządzonej przez Departament DRK w dniu 4 lutego 2013 r. Ostateczny przydział akcji był zgodny z przydziałem wstępnym.

(dowód: akta kontroli str. 352, 353, 529, 881-968)

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że pomimo udziału w opracowaniu prospektu emisyjnego renomowanych doradców, działających na rzecz zarówno PHN SA jak i MSP, KNF zgłaszała znaczną liczbę uwag do kolejnych wersji prospektu emisyjnego, a ponadto wnoszone były liczne autopoprawki. W ocenie NIK wskazuje to na niedostateczną jakość tego dokumentu. W okresie od złożenia wniosku do zatwierdzenia Prospektu, to jest w okresie siedmiu miesięcy, KNF zgłosiła do prospektu łącznie 96 uwag szczegółowych oraz uwagi o charakterze redakcyjnym, natomiast autorzy Prospektu wnieśli w pięciu kolejnych protokołach zmian, aż 210 autopoprawek.

(dowód: akta kontroli str. 673-755)

Inwestor branżowy w procesie IPO Polskiego Holdingu Nieruchomości SA

Wstępne założenia dotyczące podziału oferowanych do sprzedaży akcji PHN, zaakceptowane przez Ministra Skarbu Państwa 10 maja 2012 r., zakładały że 10-15% oferty zostanie skierowane do potencjalnych inwestorów branżowych. Doradcy finansowi wybrani do pełnienia roli Globalnych Współkoordynatorów, rozpoczęli pozyskiwanie takich inwestorów, prowadząc wstępne rozmowy z około 40 potencjalnymi kontrahentami, z których 19 wyraziło zainteresowanie zakupem większego pakietu akcji, lecz w toku dalszych rozmów większość z nich ostatecznie zrezygnowała z zakupu. Tylko dwóch inwestorów, w dniu 17 października 2012 r., przekazało oferty dotyczące zakupu pakietów akcji Spółki. Wśród tych, którzy odrzucili ofertę Globalnych Współkoordynatorów była spółka LandProp Service Sp. z o.o. należąca do grupy kapitałowej Inter IKEA. Firma ta zrezygnowała z oferty zakupu akcji PHN SA z uwagi na zmianę obszarów zainteresowania i nie składała innych ofert zakupu akcji Spółki³⁰.

Ministerstwo Skarbu Państwa, w dniu 20 listopada 2012 r., przesłało do spółki Radius Projekt Holding Sp. z o.o. (jedna z dwóch zainteresowanych firm) projekt umowy uczestnictwa w ofercie publicznej akcji PHN SA. Jej podpisanie zaplanowano po uzyskaniu zgody Rady Ministrów na sprzedaż akcji Spółki. Prezes UOKiK w dniu 21 grudnia 2012 r. wydał zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Ringwood Financial Ltd (firma Radius jest wyłączną własnością tego podmiotu) kontroli nad PHN SA. W tym samym dniu Minister Skarbu Państwa zaakceptował zmianę scenariusza prywatyzacji Spółki w ramach IPO – zrezygnowano z transzy dla inwestora branżowego, dla którego sprzedaż akcji miała nastąpić w późniejszym okresie. Decyzja ta, według Departamentu DRK rekomendującego taki scenariusz, wynikała z faktu pojawienia się potencjalnych nowych inwestorów instytucjonalnych, nie wykazujących dotychczas zainteresowania zakupem akcji PHN SA. Złożyli oni deklaracje nabycia akcji po upublicznieniu informacji o złożeniu wniosku o zamiarze przejęcia kontroli nad PHN SA przez firmę Radius. Informacja o zamiarze przeprowadzenia prywatyzacji PHN SA w dwóch etapach została opublikowana przez Pol-

³⁰ Skierowane do NIK pismo z dnia 19 listopada 2012 r. firmy LandProp Service Sp. z o.o.

ską Agencję Prasową w dniu 14 grudnia 2012 r., zatem przed zatwierdzeniem takiego scenariusza prywatyzacji przez Ministra Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 37-58, 80-87, 96-108, 398-401, 530-670)

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

2.1.1 Ryzyka określone w prospekcie emisyjnym PHN SA

Opis stanu
faktycznego

Prospekt emisyjny PHN SA zawierał m.in. opis ryzyk związanych z ofertą.

1. Punkt Prospektu emisyjnego zatytułowany *Skuteczność lub ważność niektórych czynności prawnych dokonanych przez spółki z Grupy może być kwestionowana* odnosił się do faktu, iż część umów najmu zawieranych przez spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej PHN SA, jest nieważna z mocy prawa. Spółki te, w okresie w którym były państwowymi osobami prawnymi, nie występowały do Ministra Skarbu Państwa, o uzyskanie zgody na dokonanie czynności prawnej, o której mowa w art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa³¹, tj. zgody na dokonanie czynności prawnej, w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych o wartości rynkowej przekraczającej równowartość kwoty 50 tys. euro. Umowy takie, zawarte bez zgody Ministra Skarbu Państwa, są nieważne, zgodnie z art. 5a ust. 2 przywołanej ustawy. Powyższe ryzyko zostało zidentyfikowane przez PHN SA i potwierdzone przez jej doradcę prawnego.

(dowód: akta kontroli str. 318-330, 3074-3078)

2. Punkt Prospektu emisyjnego *Czynniki ryzyka – Warszawski Holding Nieruchomości może być adresatem roszczeń odszkodowawczych ze strony Skarbu Państwa*, dotyczył ewentualnych roszczeń ze strony SP z tytułu nieprawidłowego ustalenia liczby akcji dla pracowników spółek, w wyniku połączenia których powstał WHN SA, co było spowodowane nieprawidłową wyceną majątku tych spółek³². Zaznaczono, że PHN SA w 2011 r. utworzył rezerwę w kwocie 4,9 mln zł na zaspokojenie potencjalnych roszczeń.

Prawo do nieodpłatnego nabycia akcji, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o kip, przysługiwało pracownikom:

- spółek, w wyniku połączenia których utworzono Warszawski Holding Nieruchomości SA: Dipservice SA – 3 000 tys. akcji pracowniczych, Składnica Księgarska Sp. z o.o. – 7 768 udziałów pracowniczych i COBO Sp. z o.o. – 36 tys. udziałów pracowniczych; akcje i udziały pracownicze w tych spółkach stanowiły 15% ogólnej liczby akcji i udziałów tych spółek; po utworzeniu WHN SA pracownikom przysługiwały następujące liczby akcji spółki WHN SA: Dipservice SA – 3 149,8 tys. akcji, Składnica Księgarska – 155 tys. akcji i COBO Sp. z o.o. – 223,6 tys. akcji – łącznie pakiet akcji pracowniczych zawierał 3 528,5 tys. akcji i został ustalony w oparciu o parytet wymiany, określony w planie połączenia spółek, zatwierdzonym przez organy spółek tworzących WHN SA;
- spółek, których akcje zostały wniesione do PHN SA, w ramach podniesienia jego kapitału zakładowego: WHN SA – 3 528,5 tys. akcji pracowniczych, Intraco SA – 1 200 tys. akcji pracowniczych, Budexpo Sp. z o.o. – 16,8 tys. udziałów pracowniczych, Dalmor SA – 629,2 tys. akcji pracowniczych.

(dowód: akta kontroli str. 123-127, 1376, 1630)

³¹ Dz.U. z 2012 r., poz. 1224. Dalej: *ustawa o zasadach wykonywania uprawnień SP*.

³² Str. 36 Prospektu emisyjnego.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (NWZ) PHN SA dwukrotnie podjęło decyzję o emisji warrantów subskrypcyjnych w celu warunkowego poniesienia kapitału zakładowego (akcje serii C o cenie emisyjnej 52,57 zł). Wyemitowane warranty przeznaczono dla pracowników spółek grupy kapitałowej PHN SA, którym stosownie do art. 36 *ustawy o kip*, przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów tych spółek. Wykonanie prawa z warrantów subskrypcyjnych uzależnione zostało od zbycia na rzecz spółki PHN SA akcji pracowniczych przysługujących danemu pracownikowi.

W dniu 11 października 2011 r. dokonano emisji 3 884 tys. warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 3 884 tys. akcji serii C przez uprawnionych pracowników spółek: WHN SA, Intraco SA i Budexpo Sp. z o.o. Łączna liczba akcji serii C przeznaczona dla pracowników – 3 882 333,32 obliczona została przez zarząd PHN SA na podstawie parytetu wymiany, w tym dla pracowników: WHN SA 3 184 083,42 akcji, Intraco SA 651 663,61 akcji i Budexpo Sp. z o.o. 46 586,29 akcji. Liczba akcji została zwiększona ze względów ostrożnościowych o 1 666,68 jako bufor bezpieczeństwa pozwalający na zaoferowanie każdemu uprawnionemu pracownikowi należnego mu pakietu.

Emisja 469 000 warrantów subskrypcyjnych serii B, dokonana 16 kwietnia 2012 r. uprawniała do objęcia 469 000 akcji serii C przez uprawnionych pracowników spółki Dalmor SA. Łączna liczba akcji serii C przeznaczona dla pracowników tej Spółki – 463 603,73 obliczona przez zarząd PHN SA na podstawie parytetu wymiany, została zwiększona, jak w przypadku pozostałych spółek, ze względów ostrożnościowych o 5 396,37 akcji.

(dowód: akta kontroli str. 1503-1565, 1707-1073)

Ryzyko roszczeń ze strony SP z tytułu nieprawidłowego przydziału akcji pracowniczych zostało zidentyfikowane przez doradcę prawnego PHN SA. Według szacunków Spółki kwota roszczeń SP w stosunku do WHN SA, w wysokości 4,9 mln zł, wynikała z zawyżenia o 167,7 mln zł wyceny wartości spółek, w wyniku połączenia których powstała spółka WHN SA, co skutkowało przyznaniem pracownikom tej spółki liczby akcji zawyżonej o 113 896 sztuk. W okresie przygotowywania IPO i opracowywania prospektu emisyjnego, Akcjonariusz Sprzedający (Minister SP), pomimo wiedzy o istnieniu tego ryzyka, nie podjął żadnych działań w celu jego ograniczenia lub eliminacji. Departament Nadzoru Właścicielskiego, odpowiedzialny w MSP za nadzór nad PHN SA, nie opiniował treści prospektu emisyjnego przed jego zatwierdzeniem. O fakcie przyznania zawyżonej liczby akcji DNW dowiedział się dopiero po opublikowaniu prospektu emisyjnego i uzyskał wyjaśnienia Zarządu PHN SA dotyczące przyczyn zaistnienia takiej sytuacji. Departament DNW wystąpił³³ również do DRK, odpowiedzialnego w MSP za przygotowanie i przeprowadzenie czynności związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu akcji spółek z udziałem SP, z prośbą o wyrażenie opinii w kwestii ewentualnego wystąpienia przez Ministra SP z roszczeniami wobec PHN SA. Departament DRK wskazał³⁴, że wysunięcie przez MSP roszczeń wobec PHN SA w okresie realizacji IPO może spowodować zakłócenie przebiegu tej oferty. Spółka byłaby zobowiązana do opublikowania stosownej informacji oraz do powiadomienia banków gwarantujących ofertę, co dawałoby tym bankom prawo do odstąpienia od oferty.

(dowód: akta kontroli str. 109-127, 175-180, 3075-3077)

³³ Pismo DNW-MK-5232-40/13 (MSP/DNW/88713) z 7 lutego 2013 r.

³⁴ Pismo DRKNr MSP/DRK/170/13 z 11 lutego 2013 r. skierowane do DNW.

MSP, w dniu 15 maja 2013 r., zawarło z WHN SA porozumienie dotyczące przekazania przez spółkę audytorowi wybranemu przez MSP³⁵, dokumentów związanych z wycenami aktywów trwałych spółek połączonych poprzez powstanie WHN SA, w celu ustalenia prawidłowości obliczenia wielkości potencjalnej szkody SP (4,9 mln zł) i umożliwienia działań zmierzających do rozwiązania tego problemu. Audytor³⁶ w raporcie z dnia 23 lipca 2013 r.³⁷ wskazał, że wycena wartości spółek połączonych w WHN SA, według stanu na 31 grudnia 2010 r., była zawyżona o ok. 95,1 mln zł, co skutkowało przyznaniem pracownikom WHN SA większej o 130 335 sztuk liczby należnych akcji, a wartość odszkodowania dla SP z tego tytułu wynosi ok. 5,9 mln zł. Departament Budżetu i Finansów MSP, dopiero w trakcie kontroli NIK, tj. w dniu 22 listopada 2013 r., wezwał WHN SA do zapłaty na rzecz SP, kwoty głównej w wysokości 5 875 tys. zł oraz odsetek w wysokości 1 588,2 tys. zł (stan na 21 listopada 2013 r.). W odpowiedzi na to wezwanie spółka wniosła w dniu 12 grudnia 2013 r. do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek o zawezwanie Ministra Skarbu Państwa do próby ugodowej, proponując wydanie Skarbowi Państwa 102 780 akcji PHN³⁸.

(dowód: akta kontroli str. 177-317)

MSP występując do WHN SA o zapłatę kwoty 5 875 tys. zł z tytułu szkody wyrządzonej SP, uznało że wycena wartości tej spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r., została zawyżona o ok. 95,1 mln zł. W konsekwencji niewłaściwie zostały ustalone następujące parametry (w wyniku czterokrotnego podniesienia kapitału zakładowego PHN SA):

- wartość wkładu niepieniężnego za wnoszone akcje i udziały, cena emisyjna akcji spółki serii B, parytet wymiany akcji spółek WHN SA, Intraco SA i Budexpo Sp. z o.o., wartość kapitału zapasowego spółki PHN SA – w wyniku podniesienia kapitału w dniu 5 lipca 2011 r.,
- liczba warrantów subskrypcyjnych serii A dla pracowników spółek WHN SA, Intraco SA i Budexpo Sp. z o.o., wysokość warunkowego podniesienia kapitału zakładowego – w wyniku warunkowego podniesienia kapitału w dniu 11 października 2011 r.,
- cena emisyjna akcji spółki serii D, niewłaściwy parytet wymiany akcji spółek Dalmor SA, i Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o. – wskutek podniesienia kapitału w dniu 21 grudnia 2011 r.,
- liczba warrantów subskrypcyjnych serii B dla pracowników spółki Dalmor SA – w wyniku warunkowego podniesienia kapitału w dniu 16 kwietnia 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 313-317, 1296-1470, 1503-1701, 1707-1803)

Ustalone
nieprawidłowości

1. Ministerstwo SP na etapie opracowywania prospektu emisyjnego oraz w okresie późniejszym nie podjęło działań zmierzających do szczegółowego określenia ryzyka związanego z identyfikacją umów zawartych przez spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej PHN SA, które zostały zawarte pomimo braku zgody Ministra SP na dokonanie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych o wartości rynkowej przekraczającej równowartość kwoty 50 tys. euro (art. 5a ustawy o zasadach wykony-

³⁵ Umowa Nr MSP/FSP/94-00/2013 r. z 12 czerwca 2013 r.

³⁶ BDO Sp. z o.o.

³⁷ Raport z oszacowania wielkości roszczeń odszkodowawczych SP w związku z ujawnieniem nieprawidłowości w procesie łączenia spółek z udziałem SP i powstanie spółki WHN SA – 23 lipca 2013 r.

³⁸ Tj. liczbę akcji, którą SP powinien był dodatkowo objąć przy prawidłowo ustalonym paryecie wymiany.

wania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa). MSP nie podjęło również działań w celu określenia potencjalnego wpływu tego ryzyka na ofertę sprzedaży akcji PHN SA w procesie prywatyzacji.

NIK zwraca również uwagę, iż Zarząd PHN SA także nie zidentyfikował umów zawartych przez spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej, które są nieważne z mocy prawa. Przekazane przez Zarząd PHN SA do MSP zestawienie³⁹ obejmuje ponad dwa tysiące umów zawartych przez spółki z grupy PHN SA, przy czym w przypadku spółek WHN SA, Budexpo Sp. z o.o. i Intraco SA podano tylko zbiorcze zestawienia zawartych umów. W złożonych wyjaśnieniach dotyczących powodów zaniechania tych działań, Zarząd PHN SA wskazał⁴⁰, że zawartych umów z powodu sankcji nieważności nie można było konwalidować, równocześnie nie zdecydowano się też na rozwiązanie istniejących umów najmu i zawarcie nowych, po uzyskaniu odpowiednich zgód, ponieważ takie działanie byłoby obciążone dużym ryzykiem biznesowym, mającym wpływ na przychody Spółki⁴¹.

W ocenie NIK, fakt występowania określonych ryzyk biznesowych nie może stanowić uzasadnienia do nieprzestrzegania prawa, tym bardziej, iż fakt nieważności umów, może również powodować dla Spółki określone konsekwencje finansowe.

2. Na etapie opracowywania Prospektu emisyjnego MSP nie podjęło działań zmierzających do szczegółowego określenia ryzyka związanego z nieprawidłowym przydziałem akcji pracowniczych, w tym wyjaśnienia przyczyn niewłaściwej wyceny nieruchomości WHN SA, ustalenia właściwej wartości tej spółki na dzień jej wniesienia do PHN SA oraz właściwej liczby akcji spółki PHN SA przysługującej pracownikom.

3. NIK negatywnie ocenia brak rzetelnej współpracy pomiędzy komórkami organizacyjnymi MSP tj. Departamentem DRK, do którego zadań należało przygotowanie i przeprowadzenie procesu związanego z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na rynek regulowany akcji spółki PHN SA, a Departamentem DNW do którego zadań należało wykonywanie zadań w zakresie nadzoru właścicielskiego nad PHN SA. W procesie prywatyzacji Spółki, DNW pełniący funkcje wspomagające w odniesieniu do DRK, nie opiniował bowiem treści prospektu emisyjnego Spółki przed jego zatwierdzeniem.

(dowód: akta kontroli str. 109-131, 175-318-330, 3074)

Rozliczenie przychodów z prywatyzacji

Opis stanu faktycznego

Ze sprzedaży pakietu 10 846 tys. akcji PHN SA uzyskano przychody w wysokości 238 612 tys. zł, równe wartości oferty.

Z uzyskanych przychodów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odprowadzono: 95 444,8 tys. zł na Fundusz Rezerwy Demograficznej⁴², 35 791,8 tys. zł na Fundusz Restrukturyzacji Przedsiębiorców⁴³, 4 772,2 tys. zł na Fundusz Skarbu Państwa⁴⁴ oraz 4 772,2 tys. zł na Fundusz Nauki i Technologii Polskiej⁴⁵, to jest łącznie

³⁹ Pismo PHN SA Nr BP/KW/1403/2013 z 4 listopada 2013 r.

⁴⁰ Ibidem.

⁴¹ Zagadnienie to, w ramach niniejszej kontroli, było przedmiotem szczegółowych badań Polskim Holdingu Nieruchomości SA.

⁴² 40% przychodów ze sprzedaży akcji PHN SA, na podstawie art. 58 ust. 2 pkt 2 ustawy z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 205 poz. 1585 ze zm.).

⁴³ 15% przychodów ze sprzedaży akcji PHN SA, na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 2 ustawy o kip.

⁴⁴ 2% przychodów ze sprzedaży akcji PHN SA, na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 3 ustawy o kip.

⁴⁵ 2% przychodów ze sprzedaży akcji PHN SA, na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 4 ustawy o kip.

140 781,1 tys. zł co stanowiło 59% uzyskanych przychodów. Pozostała część przychodów w wysokości 97 830,9 tys. zł (41% łącznej kwoty), stanowią środki należne budżetowi państwa. MSP ma je przekazać Ministrowi Finansów po otrzymaniu jego dyspozycji.

Uzyskane przez MSP przychody z odsetek w wysokości 202,6 tys. zł, stanowiły dochody budżetu państwa i zostały przekazane w lutym i marcu 2013 r. na centralny rachunek dochodów budżetu państwa, zgodnie z postanowieniami *rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu wykonywania budżetu państwa*⁴⁶.

(dowód: akta kontroli str. 1068-1082)

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Koszty poniesione przez Ministerstwo SP w związku z prywatyzacją PHN SA

Opis stanu
faktycznego

Łączne wydatki związane z realizacją projektu konsolidacji spółek nieruchomościowych poniesione przez MSP w latach 2011-2013 do zakończenia pierwszego etapu prywatyzacji Spółki, wyniosły 11 844,5 tys. zł, co stanowiło 4,96% przychodów z prywatyzacji PHN SA. Wydatki związane bezpośrednio z prywatyzacją wyniosły 10 387,8 tys. zł, to jest 4,35% przychodów, w tym 9 978,2 tys. zł (4,18% przychodów) stanowiło wynagrodzenie doradców finansowych (Globalni Współkoordynatorzy i Współtworzący Księgę Popytu) oraz 369,2 tys. zł wynagrodzenie doradców prawnych, stanowiące 0,15% przychodów z prywatyzacji.

Pozostałe wydatki związane z konsolidacją spółek nieruchomościowych w kwocie 1 456,7 tys. zł, związane były z wykonywanymi na rzecz MSP analizami przez doradców prawnych i ekonomicznych, na etapie tworzenia WHN SA oraz PHN SA, jak również z usługami doradczymi w procesie restrukturyzacji PHN SA, zmierzającym do maksymalizacji wartości Spółki w związku z zamiarem zaoferowania jej akcji w drodze IPO.

(dowód: akta kontroli str. 9-21)

Umowy z doradcami prawnymi w procesie IPO PHN SA

Minister SP, akceptując notatkę⁴⁷ DRK z dnia 25 sierpnia 2011 r., dotyczącą rozpoczęcia procesu prywatyzacji PHN SA, zaakceptował równocześnie rozpoczęcie działań mających na celu wybór doradcy prawnego w tym procesie. Został on wybrany w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego⁴⁸. Umowa⁴⁹ dotycząca świadczenia na rzecz MSP usług prawnych w procesie IPO została podpisana 25 listopada 2011 r. na czas określony 12 miesięcy od tej daty. Wartość wynagrodzenia doradcy prawnego określono na 300 tys. zł brutto.

W związku z przesunięciem planowanego terminu debiutu PHN SA na GPW na luty 2013 r., w dniu 26 listopada 2012 r. podpisano aneks Nr 1 do powyższej umowy, przesuając termin zakończenia realizacji usług do dnia 28 lutego 2013 r.

W tym samym dniu MSP zawarło z doradcą, w trybie bezprzetargowym, drugą umowę – na świadczenie usług prawnych w procesie prywatyzacji PHN SA. Zakres usług w ramach tej umowy obejmował doradztwo prawne związane z wyborem in-

⁴⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 245, poz. 1637 ze zm.

⁴⁷ Notatka departamentu DRK Nr MSP/DRK/661/11 (DRK-PF-420-5/11) z 25 sierpnia 2011 r.

⁴⁸ Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego BDG-SZ-382-77/11 wszczęte w dniu 20 października 2011 r.

⁴⁹ Umowa MSP/FSP/322-00/2011, szczegółowy zakres usług świadczonych przez zleceniobiorcę na rzecz Ministerstwa SP określony został w § 2 pkt 1 umowy.

westora branżowego. Wynagrodzenie określono na 56,3 tys. zł netto (równowartość 13 998 euro), a więc na kwotę niższą od progu określonego w art. 4 pkt 8 *ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych*⁵⁰, zobowiązującego do zastosowania konkurencyjnego trybu wyboru wykonawcy.

(dowód: akta kontroli str. 1083-1118)

Ustalono
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Umowy z doradcami finansowymi w procesie IPO Polskiego Holdingu Nieruchomości SA

Wyboru doradców finansowych w procesie IPO, Minister SP dokonał zgodnie z art. 4 pkt. 3 lit. j *Pzp*. Zaproszenia do pełnienia funkcji Globalnych Współkoordynatorów rozesłano do banków inwestycyjnych, które w latach 2010 i 2011 były w pierwszej dziesiątce rankingu Bloomberg Equity League Europa oraz do 10 instytucji finansowych potencjalnie współtworzących księgę popytu. Po analizie ofert, Minister SP zaakceptował rekomendację Dyrektora DRK oraz Podsekretarza Stanu – Krzysztofa Walenczaka, z dnia 13 grudnia 2011 r.⁵¹, i wybrał wskazanych przez nich doradców.

(dowód: akta kontroli str. 375-397)

W dniu 31 grudnia 2012 r. pomiędzy MSP, PNH SA oraz bankami i wybranymi instytucjami finansowymi zawarto „umowę o świadczenie usług finansowych w związku z ofertą”. Wynagrodzenie doradców finansowych w części prowizyjnej⁵² było zgodne z propozycjami doradców, natomiast w części stałej oferta w wyniku negocjacji została obniżona o 5%.

Ponadto, w „umowie o świadczenie usług finansowych” zawarto zapis dotyczący wynagrodzenia Globalnych Współkoordynatorów w przypadku zaproponowania im pełnienia roli doradcy w procesie sprzedaży znaczącego pakietu akcji Spółki w okresie 18 miesięcy po zakończeniu oferty. W takim przypadku mieli być oni uprawnieni do wynagrodzenia w wysokości 1% iloczynu sprzedanych akcji oraz ostatecznej ceny sprzedaży za jedną akcję.

W dniu 22 stycznia 2013 r. zawarta została „umowa o gwarantowanie oferty”, w której określono, że wszelkie wynagrodzenie i koszty będą płatne na warunkach określonych w „umowie o świadczenie usług finansowych” z dnia 31 grudnia 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 13-20, 818-1020, 1030-1061)

Ustalono
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

2.1.2 Umowa dotycząca maksymalizacji wartości Polskiego Holdingu Nieruchomości SA.

MSP, w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w dniu 29 grudnia 2011 r. zawarło umowę ze spółką Colliers International REMS Sp. z o.o. (Colliers), przedmiotem której było świadczenie usług doradczych w procesie restrukturyzacji Spółki w celu doprowadzenia do maksymalizacji jej wartości, w związku z zamiarem zaoferowania jej akcji w drodze IPO. Umowa miała trwać 12 miesięcy od dnia jej podpisania, a z tytułu jej wykonania wykonawcy przysługiwało wynagrodzenie brutto w wysokości 695 tys. zł.

⁵⁰ Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm. Dalej: *pzp*.

⁵¹ Notatka departamentu DRK Nr MSP/DRK/1022/11 (DRK-AA-420-9/11).

⁵² Tj. uzależnione od iloczynu sprzedanych akcji oraz ostatecznej ceny sprzedaży za jedną akcję.

Realizując umowę wykonawca przekazał Ministerstwu SP dwa opracowania:

- z lutego 2012 r., dotyczące oceny modelu restrukturyzacji przygotowanego przez Zarząd Spółki, pod kątem korzyści, ryzyk, aspektów prawnych, czasu wdrażania oraz efektywności - w kontekście międzynarodowego rynku nieruchomości komercyjnych, a także z perspektywy przyszłego przeprowadzenia IPO oraz rekomendacji na podstawie dokonanej analizy;
- z czerwca 2012 r., dotyczące analizy porównawczej powyższego modelu z innymi modelami biznesowymi podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności podmiotów których akcje notowane są na GPW oraz na innych giełdach papierów wartościowych.

Ponadto, umowa zobowiązywała Colliers do bieżącego monitorowania procesu integracji spółek wchodzących w skład grupy PHN SA, opiniowania kluczowych projektów Spółki z punktu widzenia jej wartości, stałego doradztwa i wystawiania opinii w procesie restrukturyzacji i prywatyzacji oraz współpracy z innymi doradcami uczestniczącymi w procesie restrukturyzacji i prywatyzacji PHN SA.

MSP wypowiedziało powyższą umowę w dniu 20 grudnia 2012 r., to jest na dziewięć dni przed upływem terminu jej obowiązywania. W notatce z dnia 19 grudnia 2012 r.⁵³ DRK, rekomendując wcześniejsze rozwiązanie umowy, stwierdził m.in., że z uwagi na warunki rynkowe w drugim kwartale 2012 r. Minister SP podjął decyzję o zawieszeniu prac nad ofertą prywatyzacji PHN SA oraz wystąpił do KNF z wnioskiem o zawieszenie prac związanych z zatwierdzeniem prospektu emisyjnego.

W związku ze skróceniem umowy z Colliers, zostało zmniejszone wynagrodzenie tego podmiotu, do kwoty 681,6 tys. zł, to jest o 13,4 tys. zł mniej niż przewidywała umowa.

(dowód: akta kontroli str. 1119-1218)

Ustalone
nieprawidłowości

MSP nie potrafiło wskazać w jaki sposób wyniki pracy doradcy Colliers zostały wykorzystane przez Ministerstwo oraz przez PHN SA dla maksymalizacji wartości tej Spółki w procesie prywatyzacji.

Umowa z doradcą Colliers zawarta została m.in. w celu osiągnięcia maksymalnej wartości spółki PHN SA w procesie jej prywatyzacji, poprzez ocenę realizowanej przez PHN SA restrukturyzacji. NIK podziela stanowisko MSP, że renomowani doradcy biorący udział w procesie prywatyzacji uwiarygadniają przeprowadzaną restrukturyzację w oczach potencjalnych inwestorów, co powinno przekładać się na wzrost wartości spółki. Nie podziela natomiast stanowiska MSP⁵⁴, że nie ma podstaw do dokonywania szacunku stopnia „przełożenia” zatrudnienia doradcy na osiągniętą wycenę spółki. Zdaniem NIK, planując zatrudnienie doradcy, którego wynik pracy miał wpłynąć na wartość Spółki, a tym samym na wzrost spodziewanych przychodów ze sprzedaży jej akcji, celowe byłoby przeprowadzenie oszacowań dotyczących spodziewanych korzyści. Również po zakończeniu procesu prywatyzacji należałoby oszacować czy wydatki na zatrudnienie doradcy przyniosły spodziewany wzrost wartości Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 355-358, 1119-1218)

Ocena częściowa

Pozytywna mimo stwierdzonej nieprawidłowości.

⁵³ Notatka DRK Nr MSP/DRK/1020/12 z dnia 19 grudnia 2012 r., zaakceptowana przez Podsekretarza Stanu Pana Pawła Tamborskiego.

⁵⁴ Pismo MSP/DPWiP/1081/13 z 30 grudnia 2013 r.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁵⁵, wnosi o:

- 1) zapewnienie rzetelnej współpracy i wymiany informacji pomiędzy departamentami Ministerstwa zaangażowanymi w proces prywatyzacji spółek Skarbu Państwa, zwłaszcza w przypadkach zidentyfikowania ryzyk w procesie prywatyzacji;
- 2) dokonywanie analiz umożliwiających ocenę efektów wykonania zawieranych umów, w szczególności umów dotyczących podniesienia wartości spółek;
- 3) doprowadzenie do ostatecznego rozliczenia należności SP od PHN SA z tytułu niewłaściwego określenia liczby akcji wydanych pracownikom Spółki w procesie prywatyzacji.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Prezesa Najwyższej Izby Kontroli.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia 29 stycznia 2014 r.

Wiceprezes
Najwyższej Izby Kontroli
Marian Cichosz

/ - /

⁵⁵ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.